

RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
REPÚBLICA DE COLOMBIA



Libertad y Orden
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
VERGARA CUNDINAMARCA

Diciembre seis (6) de dos mil veintiuno (2.021).

PROCESO: RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO (RURAL)
RADICACION: No 25-862-40-89-001-2021-123
DEMANDANTE: FABIOLA OLARTE MURILLO
DEMANDADA: YEISON ANDRÉS OLARTE CRUZ
ASUNTO: SENTENCIA

Frente al estado actual del presente proceso, luego de revisar cuidadosamente cada una de sus actuaciones y teniendo en cuenta que en este momento no se advierten vicios que puedan acarrear nulidades, con lo que se ejerce el control de legalidad sin medida de saneamiento alguno por cuanto el trámite dado a este asunto ha sido el indicado por la ley, y en consideración a que la parte pasiva no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, se procede a dictar sentencia de plano, de conformidad con lo indicado en el numeral 3º del artículo 384 del CGP.

I.- ANTECEDENTES

El 2 de julio de 2021, la señora **FABIOLA OLARTE MURILLO** actuando en nombre propio promovió demanda en contra de **YEISON ANDRÉS OLARTE CRUZ** a efecto de obtener de este la restitución del apartamento que consta de dos habitaciones, sala comedor, un baño y cocina, ubicado en el primer piso o sótano del inmueble denominado "EL REPOSO" de la vereda las Cajas, sector San José Alto de esta municipalidad comprendido dentro de los siguientes **linderos especiales**: Por el frente con la carretera que va para Nocaima Cundinamarca; por un costado con predios de Enrique Martínez; por el otro costado: con predios de Fabiola Olarte Murillo; por detrás: con predios de Servio Tulio Bustos; por el cenit con local y apartamento del primer piso de la misma edificación y por el nadir con el suelo. **Linderos generales**: Por el frente con la carretera que va para Nocaima Cundinamarca; por un costado con predios de Enrique Martínez; por el otro costado: con predios de Fabiola Olarte Murillo; y por la parte posterior: con predios de Servio Tulio Bustos.

CAUSAL INVOCADA

De acuerdo a la demanda, como causal para solicitar la restitución del inmueble arrendado se invocó la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril a mayo y de mayo a junio del presente año, adeudando a la fecha de presentación de la demanda la suma de \$600.000.00.

HECHOS

Los hechos son los que a continuación se sintetizan:

1).- Demandante y demandado el 24 de febrero de 2021 celebraron contrato verbal de arrendamiento de un apartamento ubicado en el primer piso o sótano del inmueble denominado "EL REPOSO" de la vereda las Cajas, sector San José Alto del municipio de Vergara Cundinamarca.

2).- El canon pactado fue de \$300.000.00 mensuales, que debían ser cancelados los primero cinco días década mes.

3).- El demandado incumplió con su obligación de pagar la renta dentro del término convenido adeudando a la fecha los cánones de arrendamiento causados de los meses de abril a mayo y mayo a junio de 2021, que a la fecha de presentación de la demanda suman \$600.000.00.

4).- El demandado fue citado para el 12 de mayo de 2021 con el propósito de adelantar conciliación extraprocésal sobre el tema a la cual no asistió ni justificó su inasistencia, motivo por el que se declaró fracasada.

5).- De igual manera fue citado para el 25 de mayo de los corrientes con el propósito de absolver interrogatorio de parte, diligencia a la cual tampoco asistió.

II.- ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue aceptada mediante providencia de julio 16 del año en curso, disponiéndose su notificación y traslado, acto que se cumplió con el demandado señor **YEISON ANDRÉS OLARTE CRUZ** en forma personal el día 20 de agosto del mismo año, conforme se aprecia de la diligencia obrante a folio 30 del cuaderno único, notificación contra la cual no se hizo reclamo alguno. El término de traslado transcurrió el silencio.

Encontrándose el proceso al despacho para continuar con su trámite y en aplicación al artículo 132 del CGP, el siete de octubre último se declaró sin valor ni efecto todo lo actuado desde el auto admisorio de la demanda, inclusive, al no haberse cumplido lo prescrito en el artículo 83 ibídem, en el sentido de indicar los linderos especiales del apartamento a restituir, ordenando reponer todo lo actuado.

En desarrollo de dicha providencia, el doce de octubre de 2021 se corrigieron las falencias de que adolecía la demanda, siendo admitida el veinticinco y vinculado el demandado en forma electrónica conforme se desprende de los folios 41, 42 y 43, sin que hubiere hecho manifestación alguna hasta la fecha, según informe secretarial.

Así las cosas, estando el proceso, dentro de la oportunidad prescrita en el numeral 3o. del artículo 384 del C GP se procede a proferir la sentencia correspondiente, previas las siguientes,

III.- CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Encontrándose reunidos los presupuestos procesales, entendiéndose por tales "los requisitos indispensables para la formación y desarrollo del proceso y para que éste pueda ser decidido en el fondo mediante una sentencia estimatoria, como son; capacidad para ser parte, capacidad procesal, competencia del juez y demanda en forma, y no existiendo causal que invalide lo actuado, se pronuncia el despacho sobre el fondo del asunto objeto de Litis.

NULIDAD

Desde el punto de vista de la actuación tampoco observa el Juzgado causal de nulidad que pueda invalidar el proceso, de modo que ello aunado a lo anterior, conlleva a esa decisión de mérito.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El arrendamiento es un contrario por medio del cual dos partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, el primero a conceder el goce de una cosa mueble o inmueble y el segundo a pagar por este goce un precio determinado (art. 1973 C.C). Son pues de la esencia del contrato de arrendamiento los siguientes elementos:

- a) Una cosa o bien cuyo uso o goce concede una de las partes, el arrendador, a la otra denominada arrendatario, y
- b) Un precio que el arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso de la cosa que el arrendador entrega.

OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES

El contrato de arrendamiento genera obligaciones para ambas partes, es así como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y a librar al arrendatario de cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada.

Por su parte, el arrendatario está obligado a utilizar la cosa para los fines que se estipularon en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en que le fue entregada, salvo su deterioro normal y la última y tal vez la más importante, a pagar el precio, renta o canon acordado con el arrendador al momento de suscribir el contrato. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación del contrato con justa causa, por la parte que si cumplió.

PREMISAS QUE SOPORTAN LA TESIS TEN JUZGADO

Fácticas probadas:

Como premisas fácticas tenemos las siguientes:

La demandante, allegó prueba documental de la confesión presunta, a fin de acreditar la existencia del contrato verbal de arrendamiento sobre el inmueble descrito anteriormente, celebrado entre las partes demandante y demandada, para efectos lo cual anexó interrogatorio de parte extraprocesal que debía absolver el señor **YEISON ANDRÉS OLARTE CRUZ** y la diligencia de calificación de las preguntas celebrada ante éste Despacho Judicial debido a su inasistencia. Interrogatorio de parte, que si bien es cierto se configuraba en prueba sumaria, al momento de la presentación, no menos cierto es, que el Artículo 384 del Código General del Proceso, la establece como uno de los requisitos para que se pueda tramitar en esta clase de asuntos, pues en su numeral 1 previó lo siguiente: "*...A la demanda deberá acompañarse, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal...*".

De otro lado y como quiera que el demandado, fue debidamente notificado de la existencia de este proceso, adelantado en su contra, y se le concedió el término que dispone la Ley; a fin de que ejerciera su derecho de defensa y contradicción; dejando transcurrir dicho término en completo silencio sin que hiciera pronunciamiento alguno, ni respecto de la demanda, anexos o las mismas diligencias aportadas para probar la existencia del contrato; de lo anterior emerge un allanamiento tácito, respecto de los hechos relatados y las pretensiones invocadas por la parte activa; en consecuencia esta funcionaria considera que la prueba documental del interrogatorio de parte extraprocesal que el demandado se rehusó contestar y aportada, tienen plena validez para hacerse valer dentro de esta acción, constituyéndose así, la existencia del contrato.

CASO CONCRETO

Se busca por este medio, la terminación y consecuente restitución del apartamento ubicado en el primer piso o sótano del inmueble denominado "EL REPOSO" de la vereda las Cajas, sector San José Alto del municipio de Vergara Cundinamarca, dado en arrendamiento por la señora **FABIOLA OLARTE MURILLO** al señor **YEISON ANDRÉS OLARTE CRUZ**, por la mora en el pago de los cánones desde el mes de abril de 2021 a la fecha.

45

Del escenario planteado, las disposiciones legales que rigen para esta clase de negocios, en armonía con las circunstancias fácticas expuestas por la parte actora, así como de las actuaciones desatadas en la construcción de este proceso, se vislumbra y determina que se encuentra probada la existencia del contrato de arrendamiento celebrado de manera verbal entre los sujetos de este asunto, aplicándose el principio de legalidad, sin que se contravenga el ordenamiento legal.

Notificada la parte demandada del auto admisorio de la demanda y advertida sobre la obligación que le asistía de acreditar los pagos de los cánones de arrendamiento adeudados para ser oído en el proceso, sin que hubiera ejercido ninguna acción tendiente a ejercer su derecho de defensa, se hace necesario, según las voces del numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, y sin necesidad de más dilucidaciones, entrar a proferir el fallo correspondiente en el que se ordene la restitución del inmueble a favor de la arrendadora y a que se condene en costas al demandado.

Corolario de lo anterior es que las pretensiones de la parte demandante prosperan.

IV.- DECISIÓN

Sean suficientes las anteriores consideraciones, para que el *Juzgado Promiscuo Municipal de Vergara Cundinamarca*, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVA

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado en forma verbal, entre las partes en este proceso, conforme lo dicho en la parte considerativa de la presente decisión que vincula a **FABIOLA OLARTE MURILLO** como arrendadora y a **YEISON ANDRÉS OLARTE CRUZ** como arrendatario, respecto del inmueble objeto de la litis.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado **YEISON ANDRÉS OLARTE CRUZ** que **RESTITUYA** a la demandante **FABIOLA OLARTE MURILLO** el apartamento que consta de dos habitaciones, sala comedor, un baño y cocina, ubicado en el primer piso o sótano del inmueble denominado "EL REPOSO" de la vereda las Cajas, sector San José Alto de esta municipalidad, determinado y alinderado en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: DISPONER que si la restitución ordenada en el punto precedente, no se verifica voluntariamente en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, la misma se realice mediante diligencia de lanzamiento.

CUARTO: COMISIONAR desde ya a la **ALCALDÍA MUNICIPAL DE VERGARA CUNDINAMARCA**, para la práctica de la diligencia de entrega, en caso que la parte demandada no proceda a la restitución ordenada dentro del término concedido para tal efecto; para el cumplimiento de la comisión envíese despacho comisorio con los insertos del caso.

QUINTO: CONDENAR al demandado al pago de las costas causadas con este proceso. Inclúyase como agencias en derecho, la suma de \$30.000.00 en consideración a que la demanda no tuvo ninguna oposición.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


SILVIA GABRIELA CASTAÑEDA G.
Juez

Republica de Colombia
Rama Judicial del Poder Publico
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
VERGARA CUNDINAMARCA

Nº. 0135 - ESTADO 07 DIC 2000
FIJADO HOY
PARA NOTIFICAR LA ANTERIOR PROVISION
A LAS PARTES
SECRETARIO